

Bastion 3
te Wageningen



Vraagprijs: € 650.000,- k.k.



Bastion 3 te Wageningen

Dit herenhuis ligt op een unieke locatie in Wageningen, grenzend aan de dijk met haar prachtige uiterwaarden en het gezellige stadscentrum op loopafstand. De ruime tussenwoning heeft telt vijf slaapkamers en twee badkamers.

Vanuit de voordeur loopt u zo de gezellige winkelstraat en aangrenzende markt op, terwijl natuurgebied de uiterwaarden zich vlak naast het huis bevindt. Door de centrale ligging bevinden veel faciliteiten zich op loopafstand: supermarkt, scholen, theater Junushoff en andere culturele bezienswaardigheden zoals het beroemde 5-meiplein, het Spijk met de oude stadsmuur, de haven van Wageningen en openbaar vervoer.

Indeling:

Entree in gang met meterkast en toegang tot:

- Ruime en lichte woonkamer met een trapkast en een deur naar de achtertuin;
- Open keuken met veel lichtinval door de grote raampartij en voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 4-pits inductie-kookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser;
- Toilet met fontein en mechanische ventilatie.

De trap naar de eerste verdieping komt op de overloop, welke toegang biedt tot:

- Slaapkamer 1 gelegen aan de achterzijde;
- Slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde, met een Frans balkon;
- Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde;

- Badkamer 1 voorzien van een inloop-regendouche met thermostaatkraan, brede wastafel, toilet en mechanische ventilatie.

De trap naar de eerste verdieping komt op de overloop, welke toegang biedt tot:

- Slaapkamer 4 gelegen aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning;
- Slaapkamer 5 gelegen aan de voorzijde;
- Badkamer 2 met een douche met thermostaatkraan, wastafel met bovenmeubel, toilet en mechanische ventilatie. Een deur biedt toegang tot een berging met veel extra bergruimte.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en voorzien van een gazon en een terras. Er staat een vrijstaande houten berging en de tuin is via een pad achterom bereikbaar.

Kadastrale gegevens: Gemeente Wageningen, sectie E nummer 5950

Gemeente Wageningen, sectie E nummer 5991

Gemeente Wageningen, sectie E nummer 5992, mandelig

Algemene informatie:

Woonopp.: 152 m²

Inhoud: 521 m³

Perceel: 119m²

Postcode: 6701 HC

Bouwjaar: 2013

Verwarming/warm water: CV combiketel

Lasten:

Onroerend Zaak belasting:

De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.

De koper vergoedt aan verkoper bij het notariële transport het eigenaarsdeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

Aankoopbegeleiding:

Mobach Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Roerende zaken:

Zie de roerende zakenlijst elders in deze brochure

Plattegronden:

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

Toelichting Meetinstructie

Het woonoppervlak van de woning is berekend met de Meetinstructie die is gebaseerd op de branche brede meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de

gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koopakte:

Bij verkoop wordt hetgeen overeengekomen is, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd.

Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

* Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.'

* Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

* Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

* Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

* Meetrapport

De woning is ingemeten door een externe partij. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en de koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van de koopovereenkomst accepteert de koper de opgegeven vierkante meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

* Vestigen overbruggingskrediet:

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Keuze notaris

Koper kiest bij welke notaris de overdracht van de woning plaats zal vinden. Wij verzoeken koper een notaris te kiezen uit Wageningen, of maximaal binnen een straal van 10 kilometer. De kosten die de door koper gekozen notaris aan verkoper in rekening brengt mogen niet hoger zijn dan gebruikelijk, te weten:

- maximaal € 250,- inclusief btw + kadasterkosten per gehele doorhaling van een hypotheek
- maximaal € 300,- inclusief btw per gedeeltelijke doorhaling per hypotheek.

Indien de notaris hogere of ongebruikelijke kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten voor rekening van koper zijn.

Algemeen voorbehoud:

Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

e-mail: info@mobach.nu

website: www.mobach.nu

Vragenlijst voor de verkoop van een woning deel 2



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Bastion 3, 6701HC Wageningen

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

k. Is er sprake van onteigening?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?

☐ ja ☒ nee

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ nee

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?

☐ ja ☒ nee

s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

woning
☒ ja ☐ nee

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

☐ ja ☒ nee

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☐ ja ☒ nee

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

☒ niet bekend, waarschijnlijk wel

d. Zijn de gevels ooit gereinigd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?

Platte daken: waarschijnlijk 12 jaar

Overige daken: waarschijnlijk 12 jaar

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
 Platte daken: ☒ niet bekend, waarschijnlijk wel
 Overige daken: ☒ niet bekend, waarschijnlijk wel
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? I am not sure about the indoors door to the electrical counters. The rest are all there and working
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)?
 Central heating system, floor heating in living room and both upstairs bathrooms, and chimney. It was in the house when I bought it, so I assume its 12 years old.
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? I think 11/2025
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? I think warm water
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Living room, kitchen, two upstairs bathrooms
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? Not since I bought the house.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? November 2025
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Same as heating system, 11/2025 I think
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? As old as the house, 12 years
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 1 year and they have 10 years batteries.

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? As old as the house, 12 years
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke? Smells in the midfloor shower, it was fixed feb 2026
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? As old as the house, 12 years
 Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? As old as the house, 12 years. Oven-microwave is 3 years old
 Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- h. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 2013
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Onbekend, de woning is de laatste jaren niet bewoond
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 593.000
Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
- d. Onbekend, de woning is de laatste jaren niet bewoond
- e. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)?
Onbekend, de woning is de laatste jaren niet bewoond
- f. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Onbekend, de woning is de laatste jaren niet bewoond
- g. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- h. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ☐ ja ☒ nee
- i. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- j. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ ja ☐ nee
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? There is one parking spot on the back, but you need one for an extra car either in front of the door or the public parking I dont know what's the maximum.

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) ☐ ja ☒ nee

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Niet van toepassing

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Mobach makelaardij
 Adres: Mouterij 5, 6706AX Wageningen
 Telefoonnummer: 0317-418888
 E-mailadres: info@mobach.nu

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Bastion 3 te Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Most furniture, except carpets, tiffany's lamps can be discussed.	☐	☐	☒	☐
- Stays, fitted bedroom furniture 1st floor,next to bathroom (ikea closet can go)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen keuken	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- oven	☐	☐	☐	☒
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast 2 ^{de} vloer	☐	☐	☐	☒
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

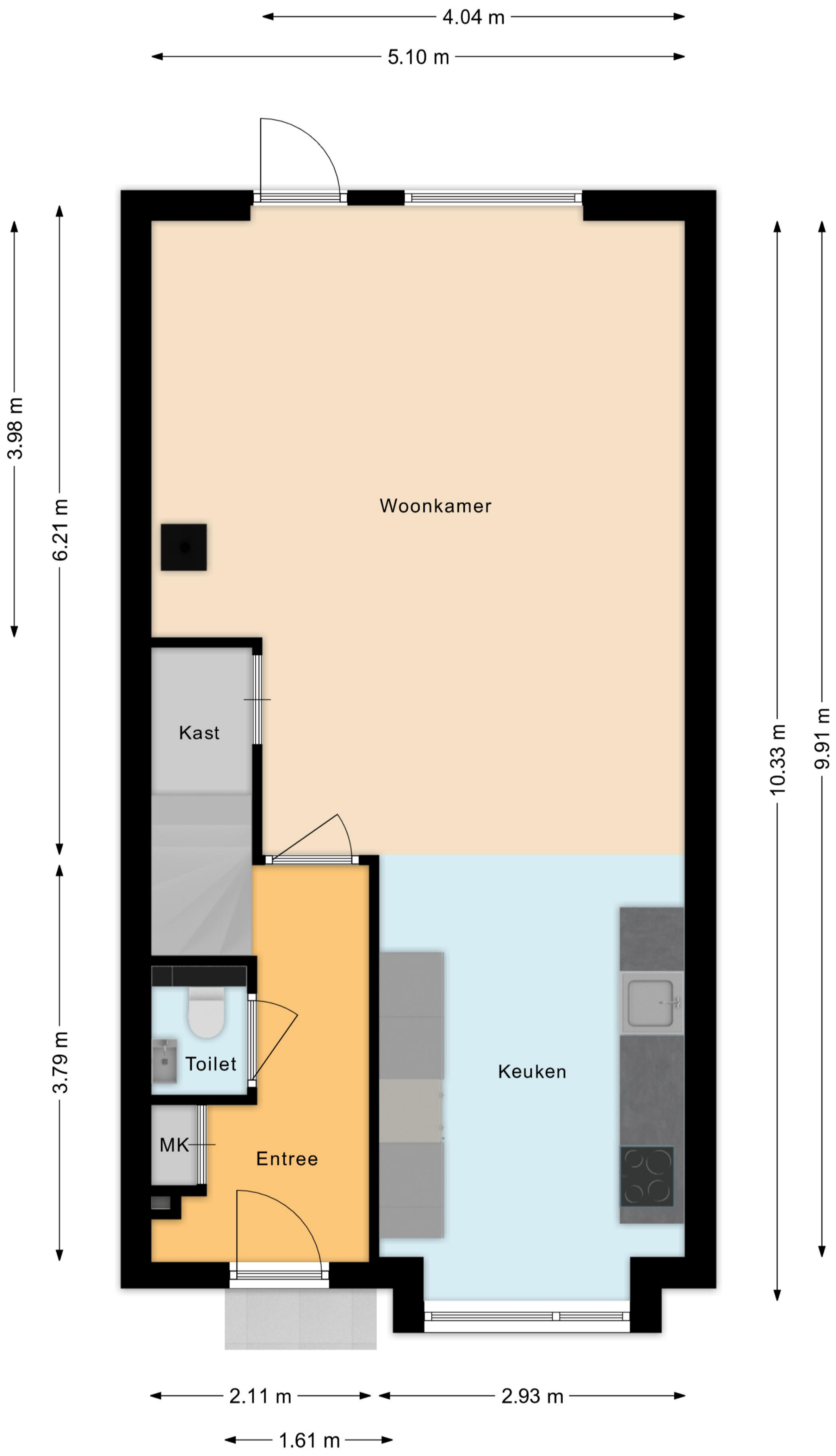
Lijst van zaken



Overig

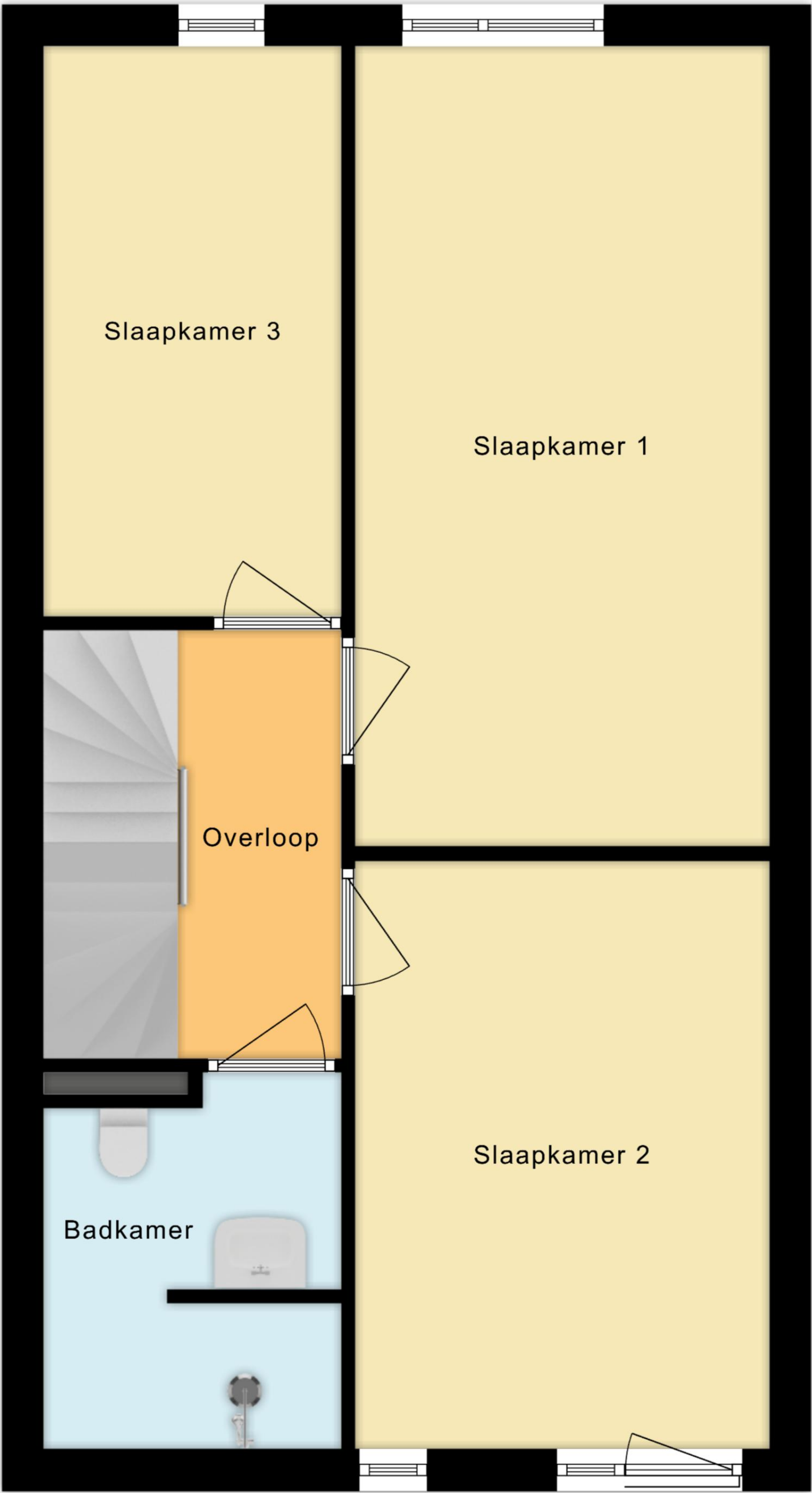
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



5.10 m

9.91 m



4.00 m

3.00 m

2.69 m

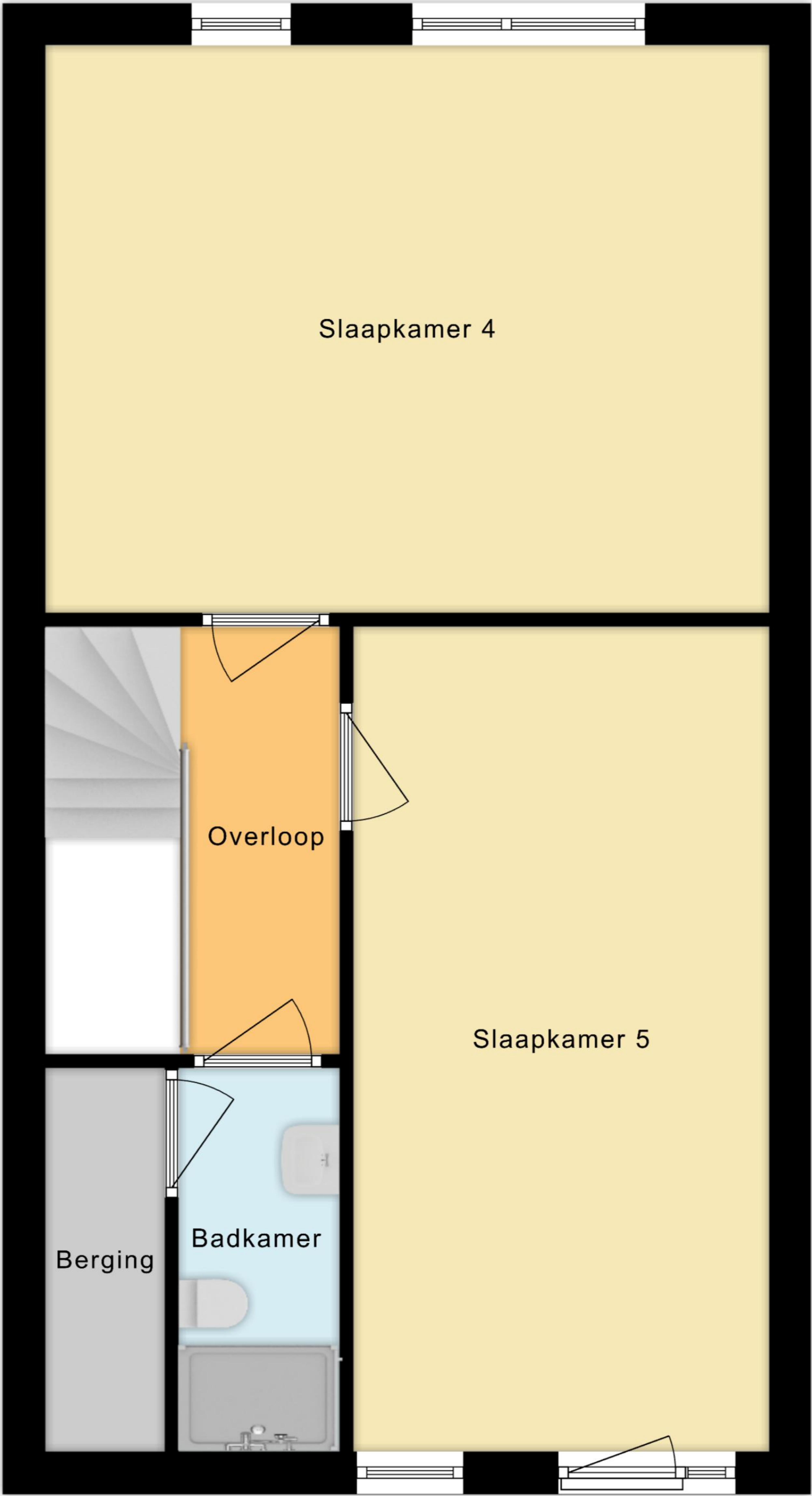
5.66 m

4.13 m

2.09 m 2.93 m

5.10 m

9.91 m



4.00 m

3.00 m

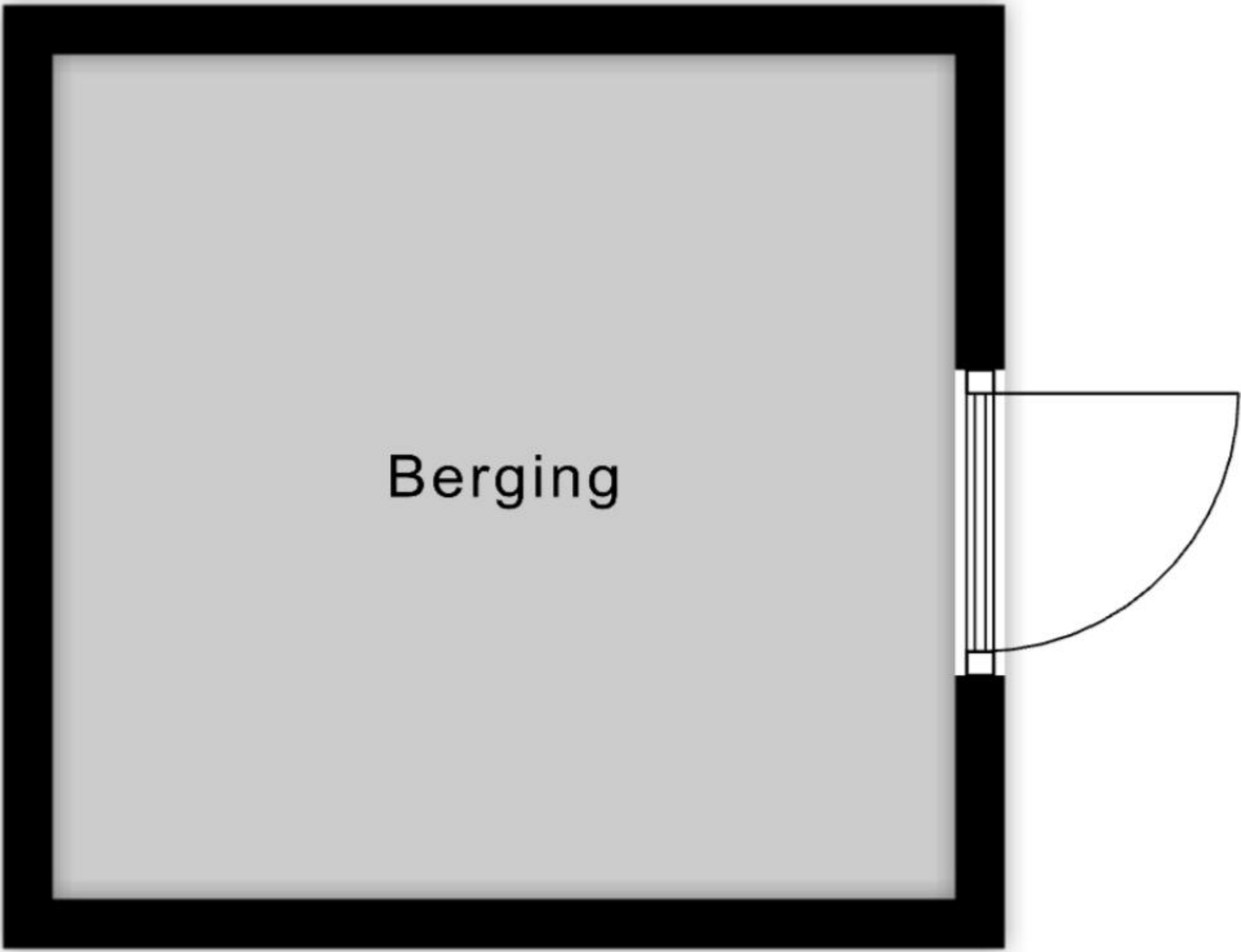
2.67 m

5.81 m

0.85 m 1.13 m 2.93 m

← 2.67 m →

↑ 2.50 m ↓





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wageningen

Sectie E

Perceel 5950

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Ondergetekende, mr. Jan Smit, notaris te Wageningen, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om zestien uur dertig minuten (16:30 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 67333CH

Heden, dertig november tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Jan Smit, notaris te Wageningen:

1.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";

en

2.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op zevenentwintig oktober tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. de woning met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 6701 HC

- WAGENINGEN, Bastion 3, kadastraal bekend gemeente WAGENINGEN, sectie E, nummer 5950, ter grootte van een are en zeven centiare (1 a 7 ca),**
- b. **de parkeerplaats, gelegen te WAGENINGEN, Bastion ongenummerd, kadastraal bekend gemeente WAGENINGEN, sectie E, nummer 5991, ter grootte van twaalf centiare (12 ca),**
 - c. **het zeven/tweehonderdvierenzestigste (7/264) onverdeeld aandeel in het mandelige perceel grond, gelegen nabij WAGENINGEN, Bastion ongenummerd, kadastraal bekend gemeente WAGENINGEN, sectie E, nummer 5992, ter grootte van vierentwintig are (24 a) met bestemming mandeligheid,**
- hierna te noemen: "het Verkochte".

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

Het verkochte wordt verder in deze akte genoemd: 'het registergoed'.

GEBRUIK REGISTERGOED

Het registergoed bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik nodig zijn.

De koper is voornemens het registergoed te gebruiken als woonhuis.

De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn.

WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR DE VERKOPER

Het registergoed is door de verkoper in eigendom verkregen - en wel door ieder van hen voor de onverdeelde helft - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op achttien februari tweeduizend dertien in deel 62590 nummer 8 van een afschrift van een akte van levering, bevattende kwitantie voor de betaling van de koopsom, welke akte op achttien februari tweeduizend dertien is verleden voor mr. D.G. Hoek, notaris te Wageningen.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De zakelijke belastingen zijn tussen partijen verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

KWITANTIE, UITBETALING KOOPSOM

Kwitantie:

De koper heeft de gemelde koopsom voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De verkoper verleent de koper hierbij kwitantie voor de betaling van de koopsom en de verrekening van voormelde lasten.

Uitbetaling koopsom:

De verkoper heeft ermee ingestemd, zulks blijkende uit artikel 3 van voormelde aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, dat de koopsom onder berusting van mij, notaris, verbonden aan het kantoor van Smit & Moormann notariaat blijft, totdat zeker is dat het registergoed vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd wordt.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1.

Kosten en belastingen:

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief wegens juridische levering van het registergoed (de zogenaamde 'kosten koper'), zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat:

- a. Het registergoed wordt aan de koper in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Ten aanzien van bestaande (bijzondere) rechten en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar het hierna, onder het hoofdstuk 'BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN', in deze akte gestelde.
- b. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geeft geen der partijen enig recht.
- c. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken), vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.

Artikel 3.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico:

De verkoper is verplicht het registergoed op heden (terstond na ondertekening van de onderhavige akte) in feitelijke macht en het bezit van de koper over te dragen.

Vanaf dat tijdstip komen de baten van het registergoed de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico hiervan.

Artikel 4.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken:

- a. De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan de koper afgegeven.
- b. De verkoper is verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.
- c. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het registergoed toegebrachte schade, gaan over op de koper, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is gehouden.
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.
De verkoper is tevens verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en heeft de koper gemachtigd, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de

wettelijke bepalingen.

Artikel 5.

Verklaringen van de verkoper:

De verkoper verklaart:

- a. dat hij in staat voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het registergoed;
- b. dat voor hem geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- c. dat op het registergoed de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan en dat hij zich verbindt de aanslagen, voorzover deze over het lopende jaar en/of voorafgaande jaren nog niet zijn opgelegd en/of voldaan, te voldoen;
- d. dat hij er voor in staat dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- e. dat aan hem betreffende het registergoed geen aanwijzing dan wel procedure tot aanwijzing bekend is:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 dat aan hem niet bekend is dat betreffende het registergoed gelegen is binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure tot aanwijzing loopt:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- f. dat het registergoed niet is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- g. dat het hem niet bekend is of het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- h. dat het hem niet bekend is of ten aanzien van het registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- i. dat het hem niet bekend is of in het registergoed een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig is.

Artikel 6.

Asbest:

Ten aanzien van een bijzondere bepaling met betrekking tot asbest, wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.3.1. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."

Artikel 7.

Verklaringen verkoper:

De enkele verklaring dat de verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor de koper of de verkoper.

Artikel 8.

Energielabel:

Verkoper heeft het definitief energielabel van het registergoed aan koper overhandigd.

Artikel 9.

Van toepassing verklaring voorafgaande overeenkomsten:

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten aanzien van bestaande beperkte zakelijke rechten en/of bijzondere bepalingen wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering waarbij de verkoper het registergoed in eigendom verkreeg, welke akte op achttien februari tweeduizend dertien is verleden en waarin het navolgende woordelijk voorkomt:

BEGIN CITAAT:

“Met betrekking tot erfdienstbaarheden en overige bijzondere rechten en verplichtingen wordt verwezen naar een akte van vaststelling erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen (hierna te noemen: Algemene akte) op veertien mei tweeduizend acht verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede.

Voormelde akte werd ingeschreven in de openbare registers op vijftien mei tweeduizend acht in register 4 deel 54649 nummer 155.

In deze akte staat ondermeer vermeld, woordelijk luidende:

I INLEIDING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende:

- a. Op tien september tweeduizend vier zijn de gemeente en Bemog met elkaar een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van woningen van het gebied Rustenburg te Wageningen.*
- b. Bemog is eigenaar van:
enzovoort*
- c. De gemeente is eigenaar van:
enzovoort
met betrekking tot welke sub c gemelde registergoederen partijen zijn overeengekomen dat deze door de gemeente aan Bemog zijn verkocht en op een nader tussen hen te bepalen datum overgedragen zullen worden.*
- d. Bemog heeft het voornemen voormelde registergoederen te verkavelen in de hierna te noemen kavels danwel te splitsen in appartementsrechten en deze kavels en appartementsrechten te verkopen en te leveren aan kopers, waarmede zij een koopovereenkomst hebben gesloten danwel zullen sluiten.*
- e. Met betrekking tot de kavels en appartementsrechten worden bij deze akte erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen vastgesteld dan wel gevestigd om de toestand waarin de kavels en appartementsrechten zich na de bouw van de daarop geprojecteerde opstallen, ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, te laten ontstaan, te laten voortbestaan en zoveel mogelijk te handhaven.*

II OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAKEN

De kavels en appartementsrechten, welke uit voormelde registergoederen zullen ontstaan, zijn schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening en daarop aangeduid met de nummers 1 tot en met 40, 59 tot en met 85, 96 tot en met

103 en 200 tot en met 230 en maken deel uit van voormelde percelen, elke hiervoor genoemde kavel en appartementsrecht hierna ook te noemen: bouwnummer. Enzovoort

VII ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Bouwnummers 1 tot en met 40, 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

Teneinde de voor het totale project waarvan het verkochte deel uitmaakt ontstane bouwkundige situatie te kunnen laten ontstaan en te laten voortbestaan, worden bij deze onder voorwaarde van (door)verkoop en levering aan toekomstige kopers van de bouwnummers genummerd 1 tot en met 40, 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230 ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de aan het verkochte grenzende kavel(s), derhalve over en weer, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen:

- a. die van licht en uitzicht, hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat, voorzover de huidige, voor het gehele complex waarvan de kavel deel uitmaakt afgegeven bouwvergunning zulks toestaat ;
- b. die van afvoer van hemelwater, hetgeen inhoudt de bevoegdheid de goten, leidingen en putten te hebben en te houden en het water toe te laten, op te vangen en af te voeren;
- c. die van inankering, inbalking, overbouw en dergelijke, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, inbouw, aanbouw en overbouw van funderingen, balken en andere bouwkundige voorzieningen te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in de naastgelegen kavel(s), voorzover de huidige, voor het gehele complex waarvan de kavel deel uitmaakt afgegeven bouwvergunning zulks toestaat;
- d. die van het aanwezig mogen zijn en blijven van lantaarnpalen, kabels, leidingen en manipulatiekasten, hetgeen inhoudt de bevoegdheid, kabels, leidingen en manipulatiekasten te hebben en te houden, aan, over, op, boven, onder en/of in het (de) naastgelegen perceel (percelen) en deze te onderhouden en zonodig te repareren en te vervangen en – meer specifiek – de bevoegdheid van de gemeente om ten laste van de kavels met bouwnummers 1, 3, 4, 7, 8, 11, 15, 16, 35, 36, 39 en 40 lantaarnpalen met bijbehorende leidingen te hebben en te houden, deze te onderhouden en zonodig te repareren en te vervangen.

Onder de vestiging van voorschreven erfdienstbaarheden is - indien de huidige voor het gehele complex waarvan de kavel deel uitmaakt afgegeven bouwvergunning zulks toestaat - tevens begrepen het recht voor de eigenaar van een heersend erf tot het bouwen, hebben en onderhouden van een op- of aanbouw (zoals uitbreidingen op de eerste, tweede of derde verdieping, dakopbouw, dakopbouwverlengingen en de aanleg van dakterrassen), welke tijdens de bouw van de betreffende woningen door de voor het complex aangewezen aannemer kan worden gerealiseerd, danwel indien de realisatie na de oplevering van de betreffende woning plaatsvindt, door de koper of door een door de koper aan te wijzen aannemer, mits in dat geval de op- of aanbouw identiek dient te zijn aan de mogelijkheid van op- of aanbouw zoals die door Bemog in haar verkoopbrochures als optie is aangeboden.

De eigenaar van het heersend erf is verplicht de aan het dienstbaar erf grenzende buitenmuur en het overstek van de aanbouw zodanig aan te leggen, waardoor deze muur en het dakoverstek dienstbaar zijn aan een door de eigenaar van het dienstbaar erf eveneens aan zijn woning te bouwen aanbouw.

Bij een als hiervoor omschreven aanbouw door de eigenaar van het dienstbaar erf, is de eigenaar van het dienstbaar erf verplicht zijn op- of aanbouw zodanig te bouwen dat daardoor geen schade en/of lekkage ontstaat aan de reeds gerealiseerde aanbouw aan de woning van de eigenaar van het heersend erf.

Indien de bouw van een op- of aanbouw aan de woning van het heersend of dienstbaar erf schade en/of lekkage veroorzaakt aan het andere erf, is de eigenaar van de aanbouw, waardoor deze schade en/of lekkage is ontstaan, verplicht de schade en/of lekkage in zijn opdracht en voor zijn rekening te (laten) herstellen.

VIII ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OVERBOUW

Bouwnummers 1 tot en met 40, 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

Teneinde de voor het totale project waarvan het verkochte deel uitmaakt ontstane bouwkundige situatie te kunnen laten ontstaan en te laten voortbestaan, worden bij deze onder voorwaarde van (door)verkoop en levering aan toekomstige eigenaars van de bouwnummers genummerd 1 tot en met 40, 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230 ten behoeve van het verkochte en ten laste van de aan de gemeente en/of het waterschap in eigendom toebehorende, aan het verkochte grenzende kavel(s), de erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd en aangenomen, inhoudende de bevoegdheid om overbouw van bouwkundige voorzieningen zoals balkons en erkers, te hebben en te houden over het dienend erf.

IX MANDELIGHEID

Bouwnummers 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

Onder voorwaarde van (door)verkoop en levering aan toekomstige eigenaars van de bouwnummers genummerd 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230, verklaarde Bemog te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de kavels genummerd 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230 middels de rechtsfiguur van mandeligheid zoals bedoeld in artikel 60 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek:

het binnenterrein, mede omvattende de binnentuin, de (openbare) parkeerplaatsen, de weg met fundering, bestrating en slijtlaag en de daartoe behorende installaties met de daarbij behorende kabels en leidingen, voorzieningen en overige werken, onder andere op het gebied van een eventueel toegangscontrolesysteem met hefboom, infiltratiesysteem, afvoer van hemel- en gootwater, koud- en warmwaterinstallaties en de aan de zuidzijde van het binnenterrein gelegen carports (zowel de carports gelegen boven parkeerplaatsen welke tot de mandelige eigendom behoren, als van carports gelegen boven parkeerplaatsen welke tot privé-eigendom horen),

ten behoeve van welke mandeligheid de sub XI te melden erfdienstbaarheden van doorgang, pad en weg zijn gevestigd,

zoals met streep- kruis- en puntarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening gewaarmerkt D,

hierna ook te noemen: "de mandelige zaak",

terwijl vorenbedoelde erfdienstbaarheid met grijze kleur is aangegeven op laatstgemelde tekening,

in welke mandelige zaak de eigenaren van de bouwnummers 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230, ieder voor het onverdeeld één/zesenzestigste (1/66-ste) aandeel, zullen worden gerechtigd.

De bestemming van de mandelige zaak geschiedt voorts onder de navolgende bepalingen en voorwaarden

A. *Beheer en beschikking.*

1. *Het aandeel van een deelgenoot is een van de eigendom van de betreffende kavel afhankelijk recht en kan niet worden gescheiden van de eigendom van die kavel. Levering en bezwaring van de eigendom van een deelgenoot treft op gelijke wijze zijn aandeel. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.*
2. *Een aandeel kan niet afzonderlijk van de kavel worden overgedragen, ook niet aan één of meer van de overige deelgenoten.*
3. *De verkrijger van een aandeel of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten of aan degene die overeenkomstig het hierna sub A.5 bepaalde met het beheer, hierna te noemen: "de beheerder", is belast.*
4. *Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.*
5. *De verkrijger en de vervreemder van een aandeel zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder terzake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.*

B. *Het gebruik.*

1. *Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.*
2. *De mandelige zaak is bestemd om als volgt gebruikt te worden:*
 - a. *voor wat betreft het gedeelte van de mandelige zaak als met kruisarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening: als gemeenschappelijke binnentuin*
 - b. *voor wat betreft het gedeelte van de mandelige zaak als met streeparcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening: als weg, om daarover te voet of met een (brom- of motor-)fiets, personen- of bestelwagen en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven (kavels) van de deelgenoten en overigens onder de volgende bepalingen:*
 1. *op de mandelige zaak is de wegenverkeerswetgeving van toepassing;*
 2. *de maximale snelheid op de mandelige weg bedraagt vijftien kilometer per uur (15 km per uur).*
 3. *het is aan de deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het gedeelte van de mandelige zaak bestemd tot weg te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de mandelige zaak;*
 4. *iedere deelgenoot is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Met name mogen de doorgangen voor voertuigen op het omliggende terrein niet geblokkeerd worden.*

5. *Gezien de hoogte van de overbouwing, zijn geen vervoersmiddelen hoger dan twee meter en dertig centimeter (230 cm) toegestaan.*
- c. *voor wat betreft het gedeelte van de mandelige zaak als met puntarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening: als openbare parkeerplaats voor de deelgenoten.*
3. *Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken ten behoeve van de deelgenoten worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, onder de verplichting voor iedere deelgenoot om alle nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te verschaffen.*
4. *Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de mandelige zaak mede verstaan diens huisgenoten, bezoekers, werknemers en personeelsleden alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) de kavel van die deelgenoot.*
- C. *Bijdrage in de kosten. Verzekering. Schade en herstel*
 1. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak, verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak, daaronder in ieder geval begrepen de weg met aanbehoren, de doorgang aan de noordwestelijk zijde, de eventueel te plaatsen hefboom, toegangshekwerk en toegangscontrolesysteem ter hoogte van de doorgang, de bestrating/verharding, de binnentuin, de beplanting, het eventueel straatmeubilair en de algemene verlichting en het stroomverbruik daarvan. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.*
 2. *Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.*
 3. *Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgeno(o)t(en) aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.*
 4. *Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
 5. *Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.*

6. *Met betrekking tot aan voormelde vennootschap Bemog Projektontwikkeling B.V. toebehorende kavels en de daarop betrekking hebbende aandelen in de mandelige zaak, welke bij de oplevering van de kavels en de mandelige zaak nog niet door haar verkocht en geleverd zijn, is voormelde vennootschap Bemog Projektontwikkeling B.V. slechts gehouden tot het betalen van voorschotbijdragen, voor zover deze bijdragen betrekking hebben op kosten voor de opstal-, aansprakelijkheids-, en rechtsbijstandverzekering.*

Voormelde vennootschap Bemog Projektontwikkeling B.V. zal gehouden zijn tot volledige betaling van voorschotbijdragen, indien een aan haar toebehorend, nog niet verkocht en geleverde kavel en het daarop betrekking hebbend aandeel in de mandelige zaak, door haar zal worden verhuurd of anderszins in gebruik wordt genomen.

D. Beheer.

1. *Het beheer van de mandelige zaak zal worden verricht door de te Wageningen te vestigen en nog op te richten vereniging: "Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht".*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.*
3. *De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de sub D.2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van vijfhonderd euro (EUR 500,00) niet te boven gaan. Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. Hij dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.*
4. *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

E. Vergadering van deelgenoten.

1. *Ieder van de deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
2. *Ieder van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak.*
3. *De overeenkomstig sub E.1 bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee/derde (2/3) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is - bevoegd om bij volstrekke meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:*
 - a. *het gebruik ;*

- b. *het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de sub C.1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder). Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste twee/derde (2/3) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.*
4. *Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het mandelige aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.*
In afwijking van het hiervoor in dit lid gestelde, kunnen deelgenoten die tevens eigenaar zijn van een kavel, zijnde een appartementsrecht welke recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning in het wooncomplex (bouwnummers 59 tot en met 70 en 77 tot en met 85) zich laten vertegenwoordigen door het bestuur van de op de betreffende splitsing in appartementsrechten betrekking hebbende vereniging van eigenaars, in welk geval de betreffende bestuursleden een onbeperkt aantal deelgenoten mogen vertegenwoordigen.
5. *De hiervoor sub E.3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
6. *Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.*
7. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
8. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*
- F. *Beheerregeling.*
1. *De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheerregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek.*
2. *De sub F.1 bedoelde beheerregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de deelgenoten.*
- G. *Kwalitatieve verplichtingen/Kettingbedingen*
1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak onder bijzondere titel zullen*

verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak zullen verkrijgen.

2. Ieder van de deelgenoten is, onverminderd het hiervoor sub G.1 bepaalde, verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het sub G.2 tot en met sub G.3 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheersregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of niet.
3. Indien een deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit sub G.3 omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00) ten behoeve van de overige deelgenoten tezamen, onverminderd het recht van de overige deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na een (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

H. Einde mandeligheid.

De mandeligheid eindigt:

- a. indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;
- b. indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven (kavels) van de deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd.

I. Inschrijving wijzigingen.

Ieder van de deelgenoten is bevoegd en verplicht, en de beheerder is als vertegenwoordiger van de deelgenoten bevoegd, wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor sub H.c bedoelde feit dat het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

X LIDMAATSCHAP VERENIGING MANDELIGE EIGENAREN RUSTENBURCHT

Bouwnummers 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

- A. De eigenaar van een kavel is verplicht is bij de verkrijging van het verkochte als lid toe te treden tot de te Wageningen te vestigen Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht, terwijl de eigenaar voorts gedurende de tijd dat hij eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde is van een aandeel in de betreffende mandelige zaak, verplicht lid te blijven van die vereniging.
- B. Het hiervoor sub X.A bepaalde zal niet slechts gelden voor de eigenaar, doch tevens voor zijn opvolgers in de eigendom of als zakelijk genotsgerechtigde van het aandeel in de betreffende mandelige zaak.
- C. Iedere eigenaar van een aandeel in een mandelige zaak is verplicht daartoe, bij elke

vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van een aandeel in een mandelige zaak of een gedeelte daarvan, het in de leden A, B en D bepaalde, alsmede het bepaalde in het onderhavige lid als kettingbeding aan iedere opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde op te leggen en door deze te laten opnemen en in verband daarmee die bepalingen in elke desbetreffende akte te doen opnemen, zulks op verbeurte door de eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde die verzuimt die bepalingen en bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de betreffende eigenaar aan de Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of gedeelte daarvan dat niet aan de hiervoor vermelde verplichting is voldaan met de bevoegdheid voor de Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht om daarnaast nakoming te vorderen. De Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht kan de hiervoor vermelde boete(n) eenzijdig matigen.

De eigenaar (casu quo rechtverkrijgende(n)) zal/zullen te dezer zake gekweten zijn, nadat hij die verplichtingen aan zijn opvolger in de eigendom of zakelijk genotsrecht heeft opgelegd en de respectieve vereniging in de gelegenheid heeft gesteld de te haren behoeve gemaakte bedingen te aanvaarden.

- D. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid C van dit artikel is bepaald, verbindt de verkrijger zich jegens de Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze(n) het bepaalde in de leden A, B en C van dit artikel, alsmede het in dit lid bepaalde door zal (zullen) geven en opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/ zakelijk gerechtigden onder bijzondere en/of algemene titel.
- E. Het in artikel X bepaalde verval/eindigt, indien en zodra de Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht is ontbonden.

XI ERFDIENSTBAARHEDEN VAN DOORGANG, PAD EN WEG TEN BEHOEVE VAN DE MANDELIGE ZAAK

Bouwnummers 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

Ten behoeve van de mandelige zaak als hiervoor onder IX. gemeld, wordt bij deze onder voorwaarde van ontstaan van de hiervoor onder IX gemelde mandelige zaak, ten behoeve van de mandelige zaak de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen:

- a. ten laste van de kavels genummerd 101 en 102 de erfdienstbaarheid van doorgang, inhoudende de bevoegdheid om te voet of met een (brom- of motor-)fiets, personen- of bestelwagen en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te komen van de Rustenburg te Wageningen en te gaan naar de mandelige weg, en omgekeerd, en
- b. ten laste van de kavels genummerd 59 tot en met 85 en 96 tot en met 103 de erfdienstbaarheid van weg inhoudende de bevoegdheid om te voet of met een (brom- of motor-)fiets, personen- of bestelwagen en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen gebruik te maken van de op de begane grond gelegen rijweg, welke zich bevindt onder (een gedeelte van) de op de eerste verdieping van de dienende erven gelegen dakterrassen,

onder de volgende bepalingen en voorwaarden:

- 1. De kosten van beheer, verzekering, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing van de doorgang, pad respectievelijk weg, daaronder in ieder geval begrepen de eventueel te plaatsen hefboom, toegangshekwerk en toegangscontrolesysteem ter hoogte van de doorgang, de bestrating/verharding, het (eventuele) straatmeubilair en de verlichting en

het stroomverbruik daarvan, komen voor uitsluitende rekening van de deelgenoten in de mandelige zaak.

2. Voormelde erfdienstbaarheden worden niet alleen gevestigd ten behoeve van de deelgenoten in de mandelige zaak, maar ook ten behoeve van diens huisgenoten, bezoekers, werknemers en personeelsleden alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) de kavel van die deelgenoot.
3. Gezien de hoogte van de overbouwing, zijn geen vervoersmiddelen hoger dan twee meter en dertig centimeter (230 cm) toegestaan.

XII VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ONDERBOUW

Bouwnummers 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

Het navolgende in aanmerking nemende:

1. Aan de zuidzijde van de mandelige zaak zullen zeven parkeerplaatsen worden gerealiseerd, welke als gemeenschappelijke parkeerplaatsen ten dienste van de deelgenoten in de mandelige zaak ter beschikking staan, terwijl daaraan grenzend eveneens negen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, welke in eigendom overgedragen worden aan de eigenaren van de woningen met de bouwnummers 217 tot en met 222 casu quo betrokken worden in splitsingen in appartementsrechten van de appartementen met de bouwnummers 59 tot en met 70 en 77 tot en met 85 en vervolgens toegedeeld worden aan de eigenaren van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de appartementen met de bouwnummers 59, 77 en 78. Al deze parkeerplaatsen staan met kruisarcering schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte, met "Bijlage II" gewaarmerkte tekening, terwijl zij hierna tezamen als ieder afzonderlijk ook "het heersend erf" worden genoemd.
2. Aan de noordzijde van de mandelige zaak zullen drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd, welke als gemeenschappelijke parkeerplaatsen ten dienste van de deelgenoten in de mandelige zaak ter beschikking staan.
3. Al deze sub 1 en 2 bedoelde parkeerplaatsen staan met streep- en kruisarcering schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte, met "Bijlage II" gewaarmerkte tekening, terwijl zij hierna tezamen als ieder afzonderlijk ook "het heersend erf" worden genoemd.
4. Gedeelten van de hiervoor bedoelde parkeerplaatsen of de gehele parkeerplaatsen kunnen echter niet in eigendom overgedragen worden op de wijze als hiervoor sub 1 gemeld, aangezien zij zich onder een gedeelte van de tot de woningen met de bouwnummers 73 tot en met 76, 99 en 103 behorende dakterrassen bevinden, terwijl de ondergrond eveneens toebehoort aan de woningen met bouwnummers 73 tot en met 76, 99 en 103 zodat een erfdienstbaarheid van onderbouw met betrekking tot deze gedeelten ten behoeve van de sub 1 gemelde parkeerplaatsen overeengekomen is en gevestigd moet worden. Deze gedeelten staan met streeparcering schetsmatig aangegeven op de voormelde, aan deze akte gehechte, met "Bijlage II" gewaarmerkte tekening, terwijl zij hierna tezamen als ieder afzonderlijk ook "het dienend erf" worden genoemd.

verklaarde de comparant, handelend als gemeld, ter uitvoering van gemelde overeenkomst, onder voorwaarde van (door)verkoop en levering aan toekomstige eigenaars van de bouwnummers genummerd 59, 73 tot en met 77, 99 en 103 en 217 tot en met 222, de erfdienstbaarheden van onderbouw, inbalking en fundering te vestigen en aan te nemen, inhoudende de bevoegdheid voor het heersend erf om in het verlengde van de aan haar toebehorende gedeelten van parkeerplaatsen, het resterende gedeelte van de

parkeerplaatsen (voorzover die op het dienend erf zijn gelegen) te realiseren en voorts om bedoelde onderbouw in eigendom te hebben en te houden, te splitsen in appartementsrechten, in gebruik te hebben en te geven, te beheren, te onderhouden, te vernieuwen en als zodanig in stand te houden, zulks onder de volgende voorwaarden:

- a. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt als parkeerplaats voor personen- en bestelwagens en (motor- en brom)fietsen. Op de parkeerplaats zullen geen andere zaken mogen worden geplaatst.
- b. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van (het betreffend gedeelte van) de parkeerplaatsen komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

XIV INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING

A. Bouwnummers 59 tot en met 85, 96 tot en met 103 en 200 tot en met 230

De eigenaar is verplicht de aangelegde casu quo aan te leggen binnentuin en de rond de binnentuin aangelegde casu quo aan te leggen weg te dulden, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen, waaronder begrepen de daarin aanwezige beplantingen, drainage, afwatering, bestrating, de eventueel te plaatsen hefboom, toegangshekwerk en toegangscontrolesysteem, landschapsglooiing en straatmeubilair.

B. Bouwnummers 59 tot en met 70, 71 tot en met 76 en 77 tot en met 85

De eigenaar is verplicht de aangelegde casu quo aan te leggen bestrating en toegangspaden van de openbare weg naar de woningen met bouwnummers 71 tot en met 76 en naar de centrale toegangsruimtes tot de appartementen met bouwnummers 59 tot en met 70 en 77 tot en met 85, voor zover deze toegangspaden betrekking hebben op de aan hem in eigendom toebehorende woning, te dulden, in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen;

- C. *De eigenaar is verplicht en verbindt zich jegens Bemog, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor sub A, B en C bepaalde – voorzover dit betrekking heeft op de aan hem in eigendom toebehorende woning of berging - bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van Bemog, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*

Op gelijke wijze als hierboven is bepaald verbindt de eigenaar zich jegens Bemog tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze de hiervoor bepaalde verplichtingen zal(zullen) opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden, voorzover dit betrekking heeft op de aan hem in eigendom toebehorende woning of berging. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Bemog het beding aan, voorzover dit betrekking heeft op de aan hem in eigendom toebehorende woning of berging, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van Bemog onverminderd het recht van Bemog om nakoming en verdere schadevergoeding te vorderen.

Wijziging project en bouwnummers

BEMOG verklaart dat de uitvoering van het project Rustenburcht te Wageningen gedeeltelijk is gewijzigd, in die zin dat de (acht) woningen met de bouwnummers 96 tot en met 103 niet meer worden gerealiseerd.

In plaats hiervan zijn vijf (5) gewijzigde bouwkavels gepland onder de bouwnummers 301

tot en met 305, welke woningen worden gerealiseerd op de plek waar eerdergenoemde bouwnummers 96 tot en met 103 stonden gepland.

Het mandelige aandeel van kavel 305 blijft één/zesenzestigste (1/66).

Het mandelige aandeel, hetwelk behoort bij de kavels 96 tot en met 103 is door deze planwijziging eveneens anders geworden en behoort thans, in een evenredig aandeel, toe tot de resterende percelen 301 tot en met 304.

Het mandelige aandeel, behorende tot de kavels 301 tot en met 304, bedraagt derhalve zeven/tweehonderd vienzestigste (7/264) in het totale mandelige perceel.

Overal waar in voormeld citaat staan vermeld de bouwnummers 96 tot en met 103 dient gelezen te worden: bouwnummers 301 tot en met 305.

Vervulling voorwaarde

Als gevolg van de onderhavige levering zijn de in de Algemene akte gestelde voorwaarden vervuld en is de vestiging van genoemde erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte onvoorwaardelijk geworden en derhalve bij deze gevestigd. Voor zover nodig verklaart koper bij deze aan te nemen de ten behoeve en ten laste van het verkochte gevestigde erfdienstbaarheden.

Oplegging en aanvaarding verplichtingen

Voor zover in de in deze akte gemelde bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke BEMOG is aan de koper op te leggen, doen zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door BEMOG voor die derden aangenomen."

EINDE CITAAT.

De koper aanvaardt uitdrukkelijk al hetgeen voortvloeit uit het hiervoor aangehaalde. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

LIDMAATSCHAP VERENIGING MANDELIGE EIGENAREN RUSTENBURCHT

De koper treedt bij deze als lid toe tot de blijkens een akte op veertien mei tweeduizend acht verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, opgerichte vereniging "**Vereniging Mandelige Eigenaren Rustenburcht**" en is verplicht gedurende de tijd, dat hij eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde is van het verkochte, daarvan lid te blijven, onder de als hiervoor vermeld.

Aan de akte is een door het bestuur van voormelde vereniging van eigenaars afgegeven verklaring gehecht vermeldende het bedrag hetwelk de verkoper tot heden aan de vereniging van eigenaars verschuldigd is. De koper is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot dit bedrag, bedragende nihil.

Van de hoogte van het reservefonds blijkt uit voornoemde aan deze akte gehechte verklaring van de vereniging van eigenaars.

ONTBINDENDE- OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de verkoper, noch de koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een

ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT AFSTANDDOENING HYPOTHEEK

De verschenen personen geven hierbij onherroepelijk volmacht aan alle medewerkers van het kantoor van mij, notaris, verbonden aan het kantoor van Smit & Moormann notariaat, speciaal om voor en namens hen het door de desbetreffende hypotheekhouder(s) gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun beperkte recht op het registergoed voor en namens partijen te aanvaarden, de te dier zake vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de Openbare Registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) te dier zake nodig of gewenst zal/zullen achten.

KENNISNAME EN INSTEMMING INHOUD AKTE

Nadat het gesprokene aan de comparanten sub 2 met bijstand als bedoeld in artikel 42 van de Wet op het Notarisambt is vertaald door laatstgenoemde verschenen persoon, , verklaarden de comparanten sub 2 dat zij van de inhoud van deze akte hebben kennisgenomen en daarmee instemmen.

De comparanten sub 2. zijn, mede gelet op de bijstand van volledig op de hoogte met de inhoud van deze akte en de gevolgen daarvan.

SLOTVERKLARING

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om zestien uur dertig minuten.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-12-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72046 nummer 49.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

818555C5761AE1B21AEBB07D1CBCBDFDDF0916F toebehoort aan Jan Smit.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.